



**NÁRODNÍ  
PAMÁTKOVÝ  
ÚSTAV**

**ÚZEMNÍ ODBORNÉ  
PRACOVIŠTĚ  
V OLOMOUCI**

**Městský úřad Šternberk**

Odbor investic a veřejných zakázek  
Horní náměstí 16  
785 01 Šternberk

Váš dopis čj. / sp. zn: MEST 116331/2025 // OIVZ 72/2025

Ze dne / doručeno dne: 21. 7. 2025 / 21. 7. 2025

Číslo záměru v ISSŘ / ID dokumentace: - - -

Naše čj.: NPU-391/64681/2025

Vyřizuje: Mgr. Tichá

Spisový znak: 82.1

Olomouc 31. 7. 2025

**Činžovní dům s dvorním křídlem, č. p. 47/2, pozemek parc. č. 115 v obci a k.ú. Šternberk, KP rejstříkové číslo ÚSKP ČR 29374/8-1955, na území MPZ Šternberk, rej. č. 2189 ÚSKP ČR.**

**Písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče k žádosti podle § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.**

**Předmět žádosti:**

Žádost ve věci „*stavební úpravy v bytové jednotce v 2.NP objektu Horní náměstí 2, č.p. 47, parcela č. 115 v k.ú. Šternberk*“.

**Přílohy žádosti:**

- kopie výpisu z KN, kopie katastrální mapy;
- PD ve stupni SP: „*Stavební úpravy v bytové jednotce v 2.NP*“. Zodpověd. projektant: Ing. Vlastimil Čepička, vypracoval: Ing. Lubomír Knopp, ASAP Avant, s.r.o. 06/2025.

**Popis zamýšlených prací:**

V předložené žádosti doplněné přílohami jsou navrženy stavební úpravy bytové jednotky ve 2. NP. Jedná se zejména o úpravu dispozice koupelny a WC, včetně souvisejících prací. Dále instalace SDK podhledů a nových svítidel včetně souvisejících rozvodů elektroinstalace. Na konstrukci stropu bude proveden plný montovaný systémový SDK podhled (př. systém Knauf). V podhledu bude vytvořen instalační prostor pro vedení potrubí a elektroinstalace (min. 100 mm). Pro dělicí nenosné konstrukce mají být použity zděné příčky z děrovaných keramických tvarovek (např. systém Heluz, příp. pěnositkatové příčkovky např. Ytong v tl. dle PD). V těžkých plovoucích podlahách místností bude použito jako vzduchové a kročejové izolace desek z minerální vaty tl. 150 mm. Zdivo místností bude omítnuto vnitřní sádrovou omítkou, budou zde provedeny malby v odstínech dle požadavků investora. Podhledy z SDK konstrukcí budou opatřeny celoplošným tmelením Q4 a malbou.

V koupelnách a na WC se přepokládá obložení stěn keramickým obkladem do výšky stropu, za kuchyňskou linkou keramickým obkladem (konečné povrchové úpravy budou odsouhlaseny investorem). V rámci bouracích prací bude provedena demontáž zařizovacích předmětů ZTI (vana, umyvadlo, WC, vodovodní baterie). Kuchyňská linka bude rozebrána z důvodu provedení nových rozvodů ZTI, elektro a úprav povrchů, poté bude opětovně osazena na původní místo v místnosti 103. V předsíni dojde k vybourání vestavěné skříně. V rámci elektroinstalací dojde ke zrušení veškerých rozvodů svítidel, vypínačů a zásuvek, v rámci rozvodů ZTI dojde k demontáži veškerých připojovacích potrubí. V rámci podlah dojde ke strhnutí nášlapných vrstev podlah vč. podložek a soklů (PVC, dřevěná podlaha), v koupelně a za kuchyňskou linkou bude provedeno otlučení keramických obkladů. Dojde k oškrábání maleb a příp. otlučení poškozených vnitřních omítek. V rámci provedení nových rozvodů elektro a ZTI budou provedeny drážky ve stěnách, případně v podlaze a podhledech. Budou demontovány všechny interiérové dveře dohromady s ocelovými zárubněmi. Podhledový dřevěný rošt bude demontován a nahrazen novým hliníkovým roštem s SDK. Bude vybourána příčka mezi WC a koupelnou, která mění dispozice bytu. V rámci zednických prací dojde k opravám poškozených vnitřních omítek stěn a stropů a provedení nových omítek v prostorách nových rozvodů elektro a ZTI (zaházký instalačních drážek). Bude se jednat o hladké stěrkové omítky do lepidla, v exponovaných místech bude do stěrkového tmele vložena výztužná tkanina (perlínka). Lokálně v těchto místech dojde také k opravám vápenocementového štuky a k opravám dřev ve stěnách po instalacích kotevních prvků původního vybavení BJ. V prostoru nad sporákem bude provedeno odtahové potrubí jako příprava pro digestoř. V předsíni u vchodových dveří bude nově osazen bytový rozvaděč.

#### **Technický stav:**

Bytová jednotka o velikosti 2+kk v bytovém domě se nachází v 2. NP. Přístup do bytové jednotky je umožněn ze společného průchodu při vstupu do objektu ze vstupní brány. Z této vstupní brány je z pavlače přes schodiště přístup do bytové jednotky. V předsíni se nachází vestavěná skřín, bytové elektro – rozvaděč a dveře do bytu. Předsíň je propojena s oběma pokoji a se sociálním zázemím (koupelna + WC). Ve větším pokoji je umístěn kuchyňský kout. V koupelně se nachází vana, umyvadlo. V prostoru za WC se nachází instalační šachty páteřních rozvodů kanalizace, vodovodu. Vytápění objektu je teplovodní, dálkově pomocí článkových otopných těles umístěnými pod okny v jednotlivých místnostech. Podlahy jsou parkety, lino a obklady.

#### **Charakteristika věci:**

Klasicistní městský řadový dům postavený na goticko-renesančních základech v roce 1836 stavitelem Schmiedem. Rozlehlý dvoupatrový činžovní dům vznikl jako novostavba, s částečným využitím starších konstrukcí suterénu. Dům má ustupující pravou část čelního průčelí, na něž navazuje dvorní křídlo. Nalevo je situován dvoupatrový, úzký přístavek. Dům je zastřešen valbovými a sedlovými střechami. Hlavní uliční průčelí je desetiosé, v dnešní podobě již částečně novodobě redukované, členěné průběžnými římsami a vpadlými poli kolem oken. Zachoval se původní vjezdový portál s autentickými dveřními křídly zdobenými řezbou s palmetovými motivy. Dvorní průčelí bočního křídla a část průčelí hlavní části domu obíhají arkádové chodby, na ně navazují otevřené pavlače zčásti s plnými parapety a zčásti s kovaným zábradlím (s motivy obloučků, ozdobné nýty).

Větší část předního traktu domu je podsklepena půlkruhově zaklenutými prostorami ještě pozdně gotického charakteru (zachoval se zde i kamenný portál s okosením). Dispozice přízemí, v celém rozsahu zaklenutá, je rozvinuta od průjezdu, na nějž je navázána chodba pravoúhle lomená kolem schodiště. Klenby jsou valené ve vrcholu stlačené, s oblými výsečemi nebo plackové klenby s mezipasy. První i druhé mezipatro má obdobné rozvržení. Chodby schodiště a arkády jsou zaklenuty

plackovými klenbami. Stropy mají odsazené fabiony. Dvůr na severní straně uzavírá přízemní křídlo opírající se o někdejší hradbu. Dvorní křídlo má samostatné schodiště.

#### **Současný stav poznání dotčených chráněných kulturně-historických hodnot:**

Předmětem ochrany městské památkové zóny péče je zachování jejích základních urbanistických a architektonických kvalit tvořených: půdorysnou strukturou, parcelací, půdorysnou skladbou zástavby, hmotovou skladbou zástavby, dominantami a kompozičními vztahy jednotlivých prostorů. Základem půdorysné struktury sídla jsou linie náměstí, ulic a dalších komunikací. Historickou půdorysnou strukturu nelze měnit, kromě rušivých novodobých zásahů (po roce 1945). Dále jsou chráněny hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech, kulturní památky, ostatní objekty, soubory a prostory dotvářející prostředí. Chráněné hodnoty tvoří celková hmota staveb – výšková hladina zástavby, tvar a výška hřebenů střech; materiálové řešení, které ovlivňuje celkový vzhled staveb. Mezi chráněné hodnoty dotčené stavby patří kromě základních historických stavebních konstrukcí její hmota, vnější plášť, stejně jako věrohodná podoba jednotlivých částí historického objektu, ale i vnitřní struktura (dispoziční řešení).

#### **Vyhodnocení žádosti:**

Národní památkový ústav na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že **zamýšlené práce budou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně-historických hodnot při splnění následujících podmínek:**

- 1. Malty pro opravu povrchů zdiva zasažených předmětnými pracemi se budou svým složením, druhem, frakcí a poměry plniva a pojiva co nejvíce blížit maltám použitým k vyhotovení omítek původních, tedy nové omítky se budou svou strukturou, vlastnostmi a barevností po vyschnutí co nejvíce blížit existujícím historickým omítkám. Nové omítky budou dotaženy do roviny omítek historických, tj. nebudou celkově přeštukovány (sjednoceny štukovou omítkou), a způsob jejich povrchového zpracování (včetně složení i odstínu barevného nátěru) bude shodný se způsobem povrchového zpracování omítek historických. Nebudou použity výztužné materiály a prvky (např. perlinka, plastové nárožníky).*
- 2. Při obnově fasády objektu bude zachováno maximální možné množství stávajících omítek. Odstraňovány budou pouze omítky nehodnotné novodobé a dále omítky výrazně narušené, nezachytitelné a natolik degradované, že jejich další ponechání na památce je nereálné.*
- 3. Při doplňování historických zděných konstrukcí nebudou použity pěnositilátové tvárnice (např. Ytong), ale budou použity standardní plné pálené cihly.*
- 4. V případě alternativně zmiňované realizace záměru osazení rekuperační jednotky a digestoře bude orgánu státní památkové péče předložena k posouzení ve správním řízení detailní projektová dokumentace tohoto záměru.*
- 5. Zásahy do původních historických stavebních konstrukcí památky (omítek, zdiva) při realizaci nových rozvodů a umísťování nových koncových prvků budou provedeny maximálně v rozsahu (šířce, hloubce a tloušťce) potřebném pro umístění příslušných prvků a rozvodů, přičemž tyto trasy budou prováděny/vymezovány řezáním či frézováním a provrtáváním v dotčených konstrukcích.*

#### **Zdůvodnění:**

Záměr stavebních úprav bytové jednotky ve 2. NP objektu včetně souvisejících prací, je z hlediska zachování výše popsanych kulturně-historických hodnot objektu podmíněčně akceptovatelný. Předmětem ochrany uvedených hodnot je v daném případě zejména ochrana historických konstrukcí objektu. Vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitou kulturní památku, je potřeba klást důraz na

materiálovou věrohodnost jednotlivých prvků včetně povrchového zpracování a barevnosti prvků. Barevné pojednání povrchu prvků se podílí na celkovém vzhledu kulturní památky, doporučujeme např. barevné pojednání povrchů v odstínech, které budou v souladu s danou historickou stavbou, tj. nejlépe v tlumenějších barevných odstínech, korespondujících s dobou vzniku objektu (lomená bílá, okrová, béžová, světle zelená, světlejší šedá apod.

**Ad 1.** Požadavek na užití konkrétního materiálového složení malt při obnově omítek vychází ze zásady věrohodného ztvárnění konkrétní dobové stavební konstrukce historické stavby a rovněž i jejího celku, a ze zásady celistvé interpretace vnějšího pláště památky, kdy úpravy památky by měly respektovat její celkový charakter a vyznění. Z důvodu materiálového ale i optického scelení omítkových vrstev (pozn. navázání nových omítek na omítky staré) je třeba, aby malty pro nové omítky svým složením, druhem, frakcí a poměry plniva a pojiva, se co nejvíce blížily maltám původním, tedy aby se nové omítky svou strukturou, vlastnostmi a barevností po vyschnutí co nejvíce blížily existujícím historickým omítkám. Totéž platí i pro povrchové zpracování omítek (pozn. měl by být realizován základní materiálový a technologický průzkum omítek, identifikující rámcově poměr plniva a pojiva, typ pojiva, charakter a zrnitost plniva, stanovení případných příměsí, typ, způsob zpracování a nanášení omítkových malt a omítek, z něž by vycházel návrh obnovy.). Použití jiných materiálů při jiném způsobu povrchového zpracování by mohlo stavbu vizuálně (esteticky) poškodit. Hrozí riziko odlišných projevů jednotlivých omítkových vrstev v rámci jedné plochy při rozdílné pevnosti, pružnosti, tepelné roztažnosti, nasákavosti, velikosti a distribuci pórů, povrchové úpravě atp., což v důsledku může vést i k narušování původních materiálů. Tyto skutečnosti je možné z pohledu zájmů památkové péče označit za nežádoucí, nijak nezohledňující fakt, že úpravy fasád mají být v souladu s historickým prostředím památkové rezervace.

**Ad 2.** Tato podmínka je uplatněna z důvodu *šetrnosti v přístupu* k původní materii historického objektu ve vztahu k jeho kulturně-historickým hodnotám, kdy i omítky tváří nejen součást chráněných hodnot památky jako doklad dobového stavebního řemesla, ale také celkový vjem autentičnosti (při jejich zachování) kulturní památky.

**Ad 3.** Tato podmínka je uplatněna z důvodu *věrohodnosti ztvárnění* součásti historické konstrukce a jejího materiálového a pohledového začlenění do původní zděné konstrukce. Jen tak nedojde k úbytku výše popsaných hodnot kulturní památky, kdy není památkově adekvátní doplňovat historické zděné cihelné konstrukce ryze novodobých stavebním materiálem, ale jeho obnova by měla proběhnout adekvátními materiály, kompatibilními s původními/historickými materiály (tj. při zohlednění zásady autenticity procesu obnovy).

**Ad 4.** V případě realizace záměru osazení rekuperační jednotky a digestoře bude nutné posoudit dopad prací na kulturně-historické hodnoty památky, zejména míru narušení konstrukcí prostupy pro tato zařízení, zda zásahy nebudou nadbytečně velké. Doporučujeme zvolit šetrné řešení s ohledem na památku. Podmínka je uplatněna z důvodu absence dostatečně konkrétních informací v dané věci, kdy nelze objektivně posoudit jejich dopad na hodnoty chráněného statku.

**Ad 5.** Tato podmínka je uplatněna z důvodu zohlednění zásady *šetrnosti přístupu k dochované historické substanci* (zachování hmotové autenticity památky). Realizace uvedených prací by s sebou neměla nést riziko nadbytečných zásahů do původních konstrukcí památky a riziko úbytku její původní hmoty, například při obvyklém sekání nových tras rozvodů, kdy se zásahy neomezují jen na nejnutnější možné minimum, ale postihují nadbytečně i širší okolí jednotlivých tras. Realizace prací by tedy měla zohlednit i skutečnost, že při budování zcela nových tras rozvodů, včetně průchodů konstrukcemi a osazování nových koncových prvků, by měly tyto zásahy být provedeny ve formě řezání či frézování a provrtávání v dotčených konstrukcích, a to v co nejmenším (neoptimálnějším) rozsahu a v maximální šířce odpovídající šířce potřebné k umístění rozvodů, technologií a koncových prvků.

Dovolujeme si Vás požádat o rozhodnutí / zaslání závazného stanoviska ihned po jeho vydání, a to z důvodu nezbytné znalosti jeho výroku pro další sledování akce v souladu se zákonem o státní památkové péči.

Mgr. Ondřej Belšík  
vedoucí odboru péče o památkový fond